



COMUNE DI OLBIA

*Determinazione Dirigenziale
Settore Finanze, Contabilità e Tributi*

Ufficio ICI

Numero registro generale 1437 DEL 19/04/2018

Numero 74 del Settore

OGGETTO: Chiarimenti per l'applicazione dell'Imposta di Soggiorno alla luce delle modifiche ed integrazioni introdotte con la Deliberazione Consiliare N 26 del 4 Aprile 2018

OGGETTO: Chiarimenti per l'applicazione dell'Imposta di Soggiorno alla luce delle modifiche ed integrazioni introdotte con la Deliberazione Consiliare N 26 del 4 Aprile 2018.

IL DIRIGENTE DI SETTORE

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 08 Luglio 2015, con la quale è stato approvato il regolamento per l'istituzione dell'imposta di soggiorno;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 280 del 24 luglio 2017 con la quale è stata stabilita la decorrenza dell'imposta di soggiorno dal 01 novembre 2017;

DATO ATTO che, in vigenza del predetto regolamento e in fase di applicazione delle disposizioni in esso contenute, si è reso necessario apportare alcune modifiche, recependo anche le indicazioni degli albergatori, per una migliore gestione dell'imposta e per semplificare gli adempimenti dei contribuenti, rivolte a:

- precisare i soggetti passivi dell'imposta e gli adempimenti a carico delle strutture ricettive;
- semplificare gli adempimenti a carico dei gestori anche introducendo nuove e più agevoli modalità di versamento dell'imposta;
- rendere più agevole l'adempimento degli obblighi tributari da parte dei privati possessori di non più di tre immobili a destinazione abitativa destinati alle locazioni turistiche;
- semplificare l'applicazione dell'imposta nei confronti dei soggetti che gestiscono portali telematici e degli intermediari immobiliari.

VISTA la deliberazione n. 26 del 04.04.2018 avente per oggetto *D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 Regolamento per l'applicazione dell'imposta di soggiorno. Integrazioni e modifiche;*

APPURATO che si rende necessario, visti i dubbi interpretativi sollevati di alcuni contribuenti, dare chiarimenti in merito alle ultime modifiche del regolamento sopra richiamato;

VISTO l'art 183 del D.lgs 18 agosto 2000, n.267

D E T E R M I N A

Di fornire con la presente alcuni chiarimenti di carattere interpretativo in ordine a taluni aspetti delle integrazioni e delle modifiche al Regolamento per l'applicazione dell'Imposta di Soggiorno introdotte con la Deliberazione del Consiglio Comunale N° 26 del 4 Aprile 2018:

1) Applicazione in via "sperimentale" del criterio forfettario

L'art. 4, comma 4, del nuovo testo del regolamento consente alla Giunta Comunale di stabilire, in sede di determinazione delle tariffe, che i privati, gestori di non più di tre immobili a destinazione abitativa destinati alla locazione turistica, di corrispondere il tributo, previa apposita opzione, sulla base di un numero "forfettario" di presenze tassabili.

La modifica, come intuibile, è volta ad evitare l'introduzione di eccessivi aggravii procedurali nei confronti di soggetti privi di organizzazione imprenditoriale. In altre parole, la norma regolamentare mira ad esonerare da adempimenti burocratici periodici aventi termini di scadenza perentori (presentazione delle dichiarazioni periodiche, effettuazione dei versamenti periodici del tributo, etc.) i possessori di una o più seconde case (ma non più di tre) che siano oggetto di locazione turistica, atteso che il costo dell'adempimento per il contribuente, in termini di tempo da dedicare a compilare ed inviare le dichiarazioni e ad eseguire i versamenti periodici del tributo rischierebbero di essere non completamente proporzionati, se rapportati al ridotto ammontare, in termini assoluti, delle somme dovute.

L'introduzione dello speciale regime forfettario è prevista a titolo meramente "sperimentale", in attesa di valutarne le risultanze ed il gradimento presso la platea dei contribuenti interessati, ed opera esclusivamente su base "opzionale", costituendo, per gli stessi contribuenti in possesso dei requisiti per accedervi, una mera "facoltà" aggiuntiva, o meglio alternativa, rispetto al regime naturale della tassazione "ordinaria", il quale rimane comunque sempre in vigore, salvo appunto l'esercizio dell'opzione per il regime "forfettario" da esercitarsi da parte del contribuente entro il 30 giugno

dell'anno di imposta attraverso il doppio adempimento della presentazione all'ufficio dell'apposita dichiarazione di opzione per siffatto regime, redatta su apposito modulo predisposto dall'Ufficio, accompagnata dalla ricevuta dell'avvenuto pagamento della somma dovuta "una tantum". L'opzione deve essere esercitata attraverso la presentazione di un'autonoma dichiarazione per ogni singolo immobile, i cui estremi catastali devono essere riportati nella dichiarazione stessa. Il requisito della disponibilità di non più di tre immobili destinati alla locazione turistica è da intendersi in termini assoluti. In altre parole non è ammesso, per il gestore di più di tre immobili destinati alla locazione turistica, l'esercizio dell'opzione per il regime forfettario, neppure qualora intendesse aderirvi per non più di tre tra gli immobili dei quali ha la gestione.

2) L'effettuazione della rivalsa nell'ipotesi di opzione per il criterio "forfettario"

L'adesione al regime forfettario, da parte di coloro che ne abbiano i requisiti, attribuisce all'aderente il diritto alla rivalsa, per il tributo versato, nei confronti degli ospiti/locatari, attraverso l'applicazione della normale tariffa ordinaria giornaliera stabilita per le locazioni turistiche di seconde case. Il gestore/locatore ha tuttavia l'obbligo di consegnare all'ospite/locatario la ricevuta per il pagamento dell'imposta di soggiorno, anche se addebitata in sede di rivalsa, e di conservarne copia ai fini dell'eventuale controllo. Nel caso di avvenuta opzione per il regime forfettario, deve esserne fatta annotazione nella ricevuta, la quale può essere anche unica per l'intero corrispettivo della locazione. Il diritto alla rivalsa è comunque limitato in via assoluta, per coloro che abbiano aderito al regime forfettario, al solo recupero delle somme effettivamente pagate all'ente locale entro il 30 giugno dell'anno di imposta per la specifica unità immobiliare dedotta nella dichiarazione di opzione. Non sono ammesse compensazioni in sede di rivalsa di imposta tra immobili diversi.

Una volta esercitata la rivalsa per l'intera somma effettivamente pagata al Comune, il gestore locatore aderente al regime forfettario non potrà più richiedere all'ospite/locatario dell'immobile alcuna somma a titolo di Imposta di Soggiorno. Sarà tuttavia tenuto a dare atto di tale circostanza nella stessa ricevuta relativa al corrispettivo del canone da rilasciare all'ospite/locatario, ovvero a consegnare all'ospite/locatario apposita dichiarazione in tal senso, conservandone comunque copia da esibire nel caso di controlli da parte del concessionario.

3) Adesione al "forfettario" nell'ipotesi di immobili da locare tramite agenzie immobiliari o altri intermediari diversi dai portali telematici

L'adesione al regime forfettario da parte dei possessori di immobili ad uso abitativo destinati alla locazione turistica rimane possibile anche qualora questi ultimi intendano avvalersi, per la ricerca di potenziali locatari turistici e per la conclusione dei contratti, dell'apporto di agenzie immobiliari ovvero di altri intermediari diversi dai portali telematici. Ciò a condizione che il rapporto intercorrente tra il possessore dell'immobile e l'agenzia/intermediario rimanga qualificabile come "mandato con rappresentanza", ossia come semplice "intermediazione", e che conseguentemente il privato possessore dell'immobile possa essere ancora qualificato come "gestore" dello stesso. In altre parole, l'adesione al metodo forfettario non potrebbe essere invece consentita, ad esempio, nell'ipotesi di c.d. "locazione vuoto per pieno", nella quale l'immobile è dato "in gestione diretta" alla stessa agenzia immobiliare", ed il rapporto tra possessore e agenzia è qualificabile come "mandato senza rappresentanza" o addirittura come "locazione con autorizzazione alla sublocazione". In tali ultime ipotesi il soggetto "gestore" dell'immobile, obbligato a tutti gli adempimenti tributari in materia di imposta di soggiorno, deve essere individuato unicamente nell'agenzia immobiliare, con conseguente esclusione da qualunque possibilità di adesione al forfettario, attesa la natura di "operatore economico" e non di "privato". Sempre in relazione alle agenzie immobiliari, potrebbe agevolmente verificarsi l'ipotesi che queste ultime si trovino ad avere nel proprio catalogo sia immobili gestiti in via diretta, sia immobili di privati, possessori di non più di tre immobili, che abbiano conferito loro mandato con rappresentanza per la conclusione di locazioni turistiche. Qualora in siffatto ultimo caso, il privato possessore dell'immobile avesse aderito al "forfettario" (non rileva a tal fine che il versamento sia eseguito materialmente dall'agenzia purchè nel modello F24 risulti indicato il codice fiscale del privato e la dichiarazione sia sottoscritta da quest'ultimo), l'agenzia non sarà ovviamente tenuta ad alcun ulteriore adempimento in relazione a ridetto immobile, né in termini di versamento del tributo, né in termini di adempimenti dichiarativi. Al di fuori di tali casi, l'agenzia immobiliare rimane obbligata a tutti gli adempimenti tributari ai fini dell'imposta di soggiorno, ossia al versamento del tributo ed, alla presentazione delle dichiarazioni, per tutti gli immobili dei quali abbia la disponibilità e la gestione.

4) La differenziazione tra Agenti Contabili e Responsabili di Imposta

Occorre precisare che la previsione, a titolo sperimentale, di un meccanismo di determinazione dell'imposta sulla base di un numero di presenze "figurativo" non vale comunque a determinare alcuna traslazione della soggettività passiva, la quale rimane riservata in via assoluta all'ospite della struttura ricettiva ed al locatario, assumendo invece il solo locatore la funzione di "responsabile di imposta", obbligato come tale a versare, in ogni caso, a favore del Comune l'imposta dovuta dal locatario a prescindere dall'avvenuto, dal rifiuto a corrisponderla, ovvero dal semplice mancato pagamento.

Discorso a parte deve essere fatto per i gestori delle strutture ricettive vere e proprie (gli alberghi in primis), ai quali l'assunzione delle veste di "agenti contabili", sottoposti come tali al costante controllo e monitoraggio anche da parte della Corte dei Conti, pur non prevedendo la responsabilità solidale nel caso di mancato pagamento del tributo, impone l'onere di dimostrare di avere posto in essere ogni sforzo, applicando la massima diligenza, al fine di ottenere dagli ospiti delle proprie strutture ricettive il regolare pagamento dell'Imposta di Soggiorno, che dovranno poi occuparsi di riversare nelle casse comunali, unitamente all'effettuazione di tutti gli altri adempimenti di carattere dichiarativo, comunicativo ed informativo. All'interno del predetto obbligo di diligenza che incombe su costoro per la tutela dell'interesse pubblico alla regolare riscossione dell'Imposta di Soggiorno, sono parimenti compresi anche l'obbligo di completa informazione da fornire agli ospiti circa gli effetti del rifiuto al pagamento dell'imposta, ovvero del semplice omesso pagamento, nonché la puntuale, dettagliata ed esaustiva identificazione dei trasgressori, attraverso l'utilizzo dell'apposita modulistica predisposta dal Comune, la quale dovrà essere sottoscritta dal trasgressore, ed a cui dovrà essere allegata copia del documento di identità dello stesso autore della violazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Lorenzo Orrù

IL DIRIGENTE
Lorenzo Orrù

--